



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2026 r.

Poz. 3778

UCHWAŁA NR XXVI.278.2026 RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w wykonaniu uchwały nr LV.673.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica oraz uchwałą nr XX.186.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV.673.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 8.

§ 2.1. Planem obejmuje się działkę ewidencyjną nr 168/4 obręb Kędzierówka, działkę ewidencyjną nr 191/19 obręb Gabryelin, działkę ewidencyjną nr 61/16 obręb Wola Wągradzka, działkę ewidencyjną nr 42 (obecnie działka 42/1 i 42/2) obręb Błonie, działkę ewidencyjną nr 35/1 obręb Dobrzenica.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

2. Obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych są:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN-U**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **RN**;
- 4) teren lasu – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **L**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 6) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KR**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 11. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Na obszarach narażonych na podtopienia zakazuje się realizacji podpiwniczeń.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Część obszaru planu położona jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie wykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny oznaczone symbolem 1MN-U, 1RN, 1KR).

2. Część obszaru planu położona jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony symbolem 3MN oraz część terenu oznaczonego symbolem 2RN).

3. Część obszaru planu położona jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny oznaczone symbolem 4MN-U, 3RN, 1L).

4. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów o których mowa w ust. 1, 2, 3 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 16. 1. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

2. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania istniejących rowów melioracyjnych.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia o których mowa w ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem RN, L.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD, 1KR oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

§ 20. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem MN, MN-U, RN dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż czterech nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§ 21. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MN-U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 23. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 150$;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 24. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 160$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 25. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 2) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników na deszczówkę.

§ 26. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 27. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 28. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 63$;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 29. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub poprzez odnawialne źródła ciepła z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 30. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 8.

Ustalenia stawek procentowych

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1MN, 3MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, ostatnia poddasze;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - h) zadaszenia głównych połączeń w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°;
 - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;
 - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
 - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**a) w zakresie komunikacji:**

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN** – od drogi publicznej ul. Kolejowej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu;
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3MN** – od drogi publicznej ul. Błońskiej oraz ul. Malinowej zlokalizowanej poza granicami planu;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MN-U, 2MN-U, 4MN-U** ustala się:

1) Przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- zabudowa usługowa.

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.**3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:****a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację zabudowy w formie maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego;****b) dopuszcza się realizację:**

- jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego wolnostojącego,
- zbiorników wodnych, oczek wodnych,
- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;**d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;****e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7;****f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3;****g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, ostatnia poddasze;****h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;****i) zadaszenia głównych połączeń w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°, dla usług dopuszcza się dachy płaskie;****j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglącym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;****k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;****l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:**

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m²;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m.

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**a) w zakresie komunikacji:**

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MN-U** – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu;
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2MN-U** – od drogi publicznej ul. Modrzewiowej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu;
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4MN-U** – od drogi publicznej ul. Jeziorki zlokalizowanej poza granicami planu;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1RN, 2RN, 3RN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren rolny bez prawa zabudowy.
- 2) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1L** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren lasów.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 37. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu **1KDD**: zmienna od 0 do 5 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KR** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających **1KR** – 6,5 metra zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

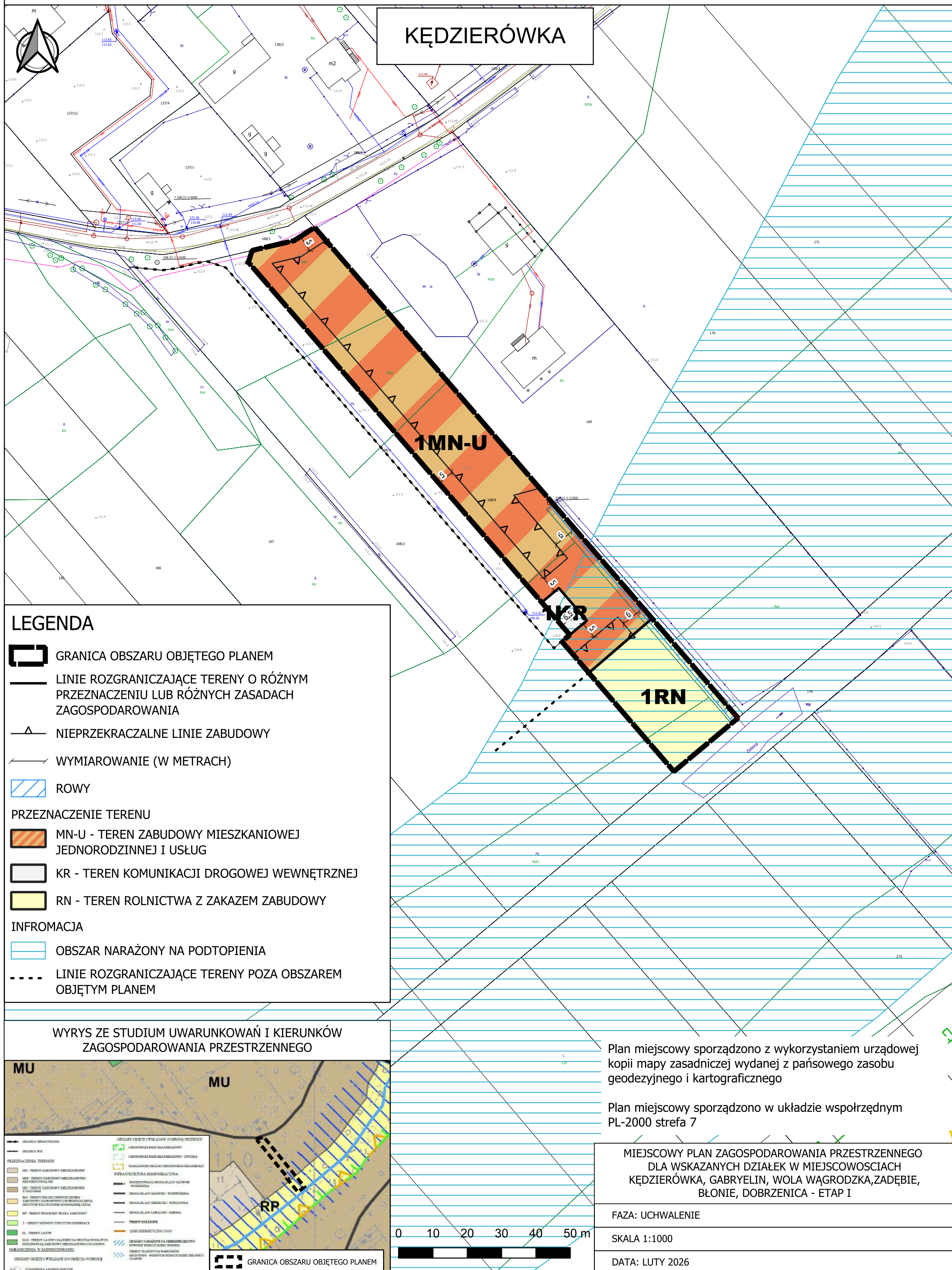
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Prażmów

Mirosława Borowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

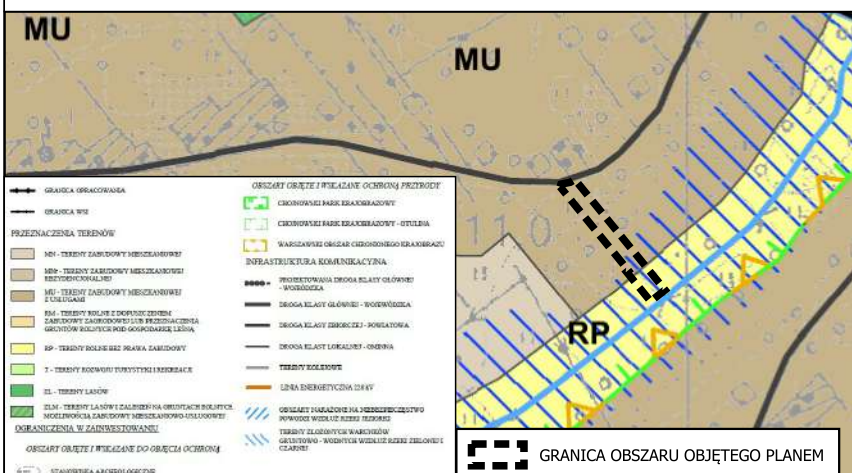
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- ROWY
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- INFORMACJA**
- OBSZAR NARAŻONY NA PODTOPIENIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

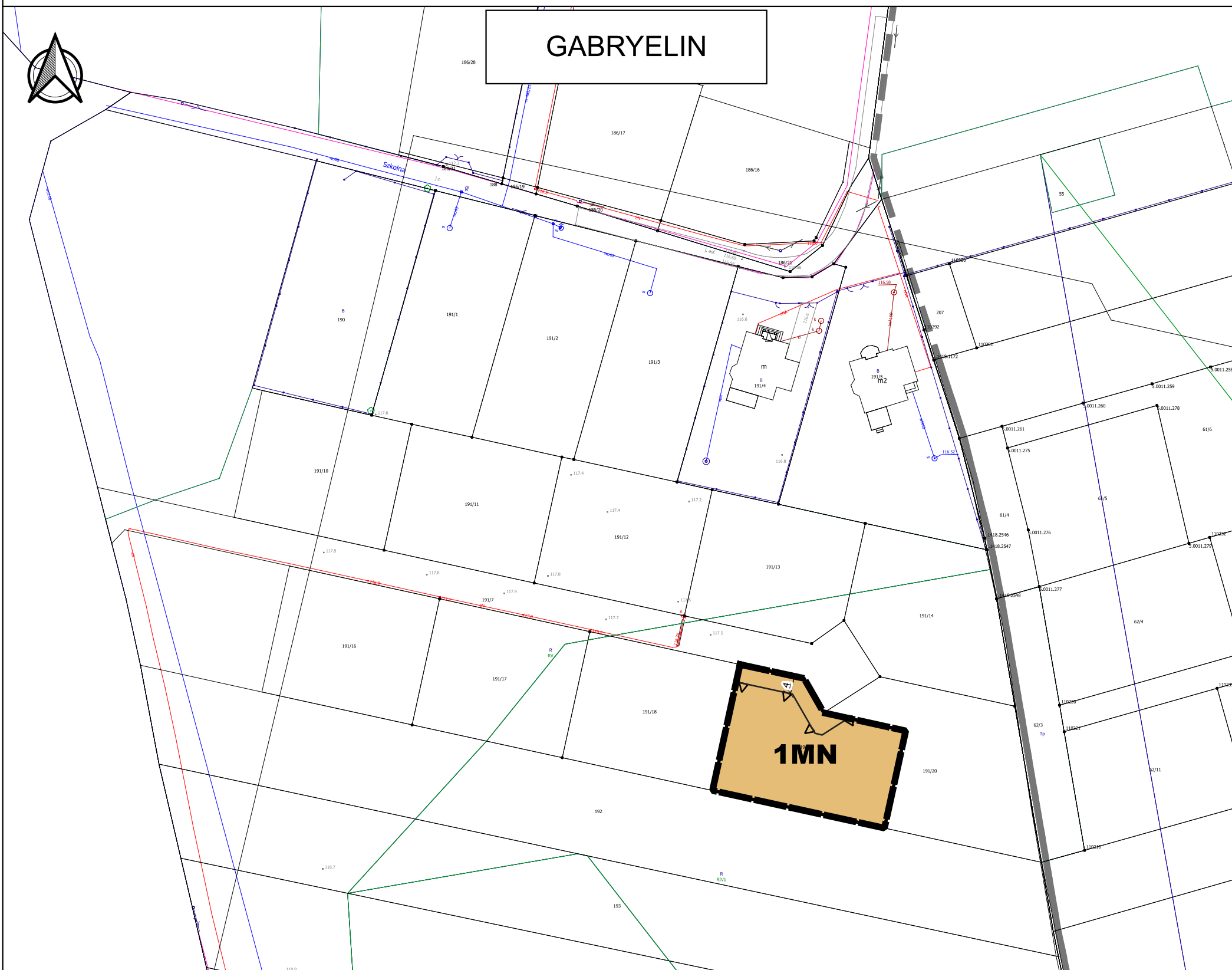
FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:1000

DATA: LUTY 2026

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

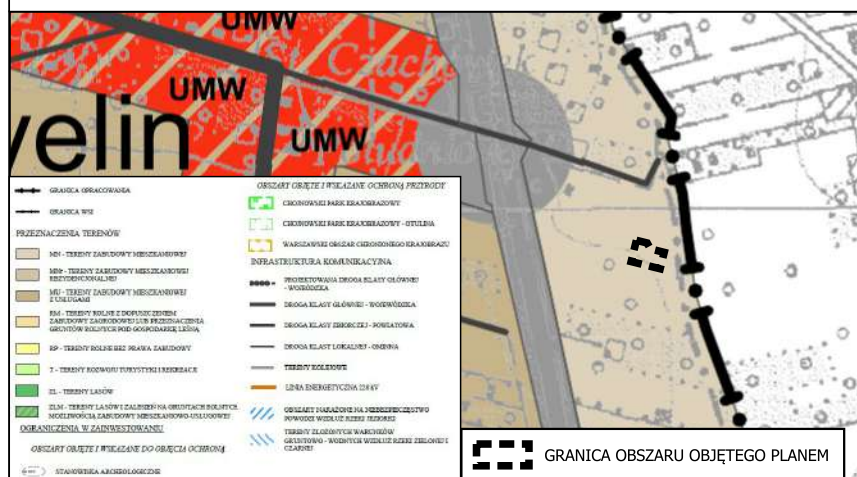
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFORMACJA**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PRAŻMÓW

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:1000

DATA: LUTY 2026

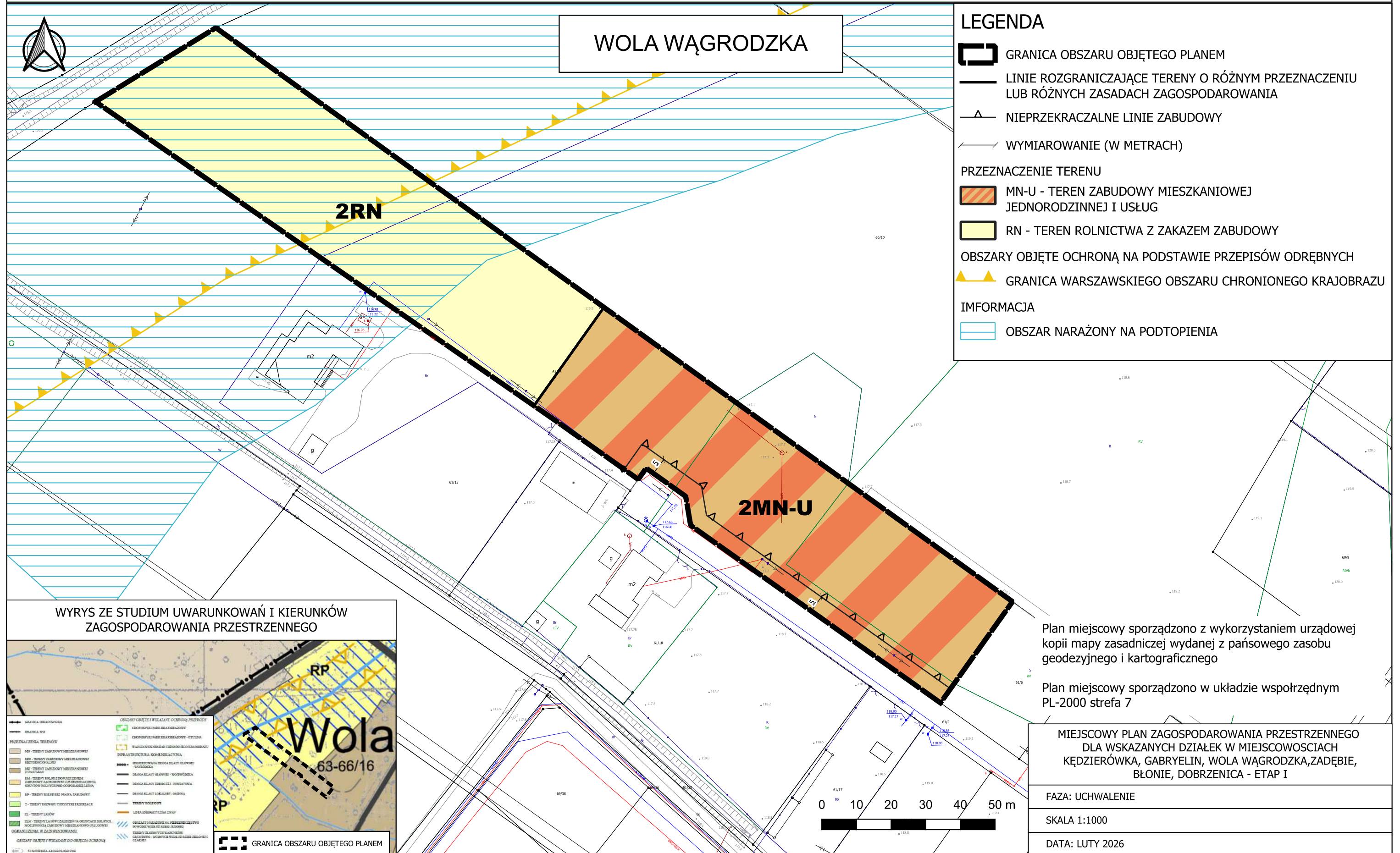
0 10 20 30 40 50 m



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

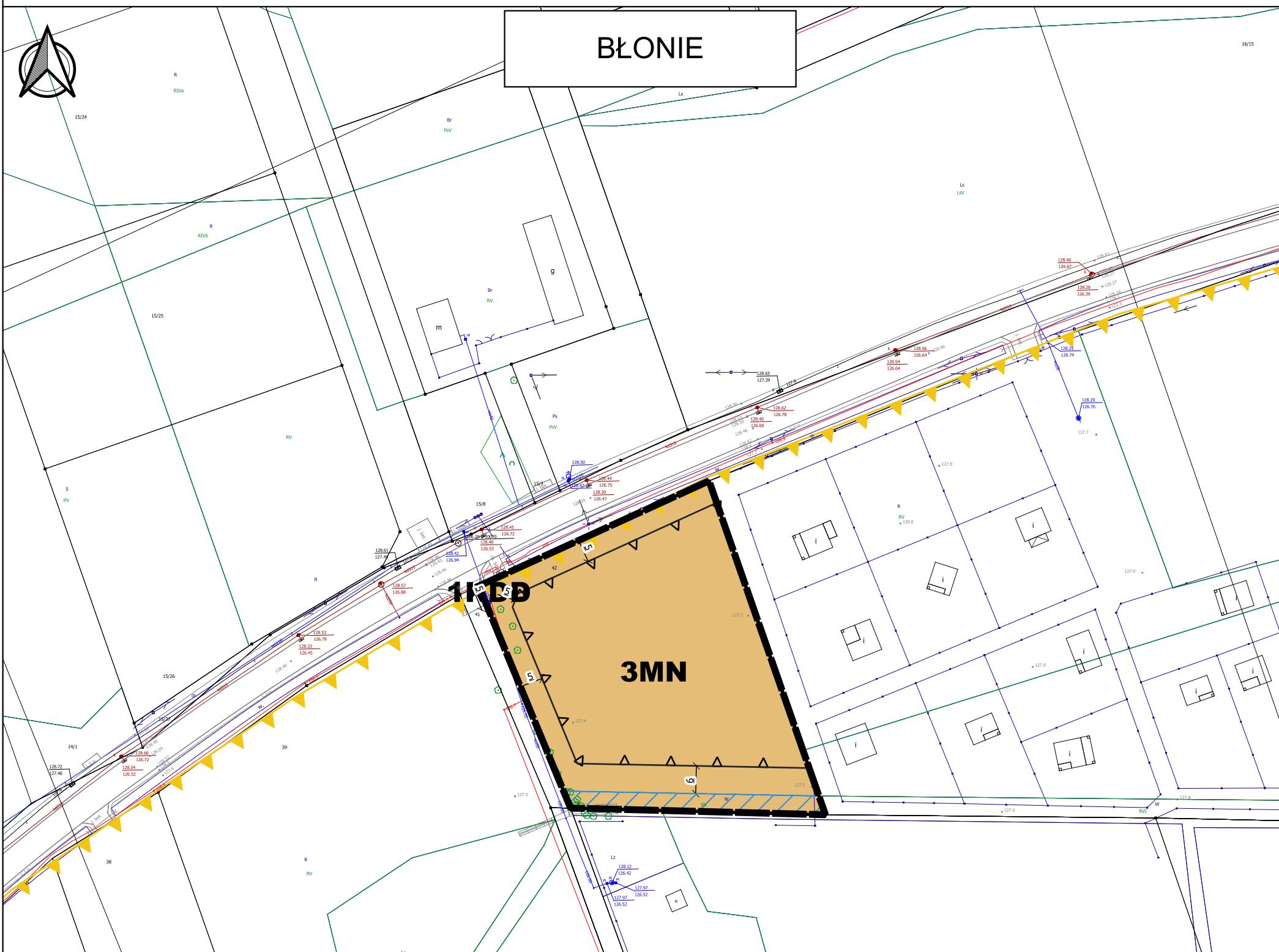
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

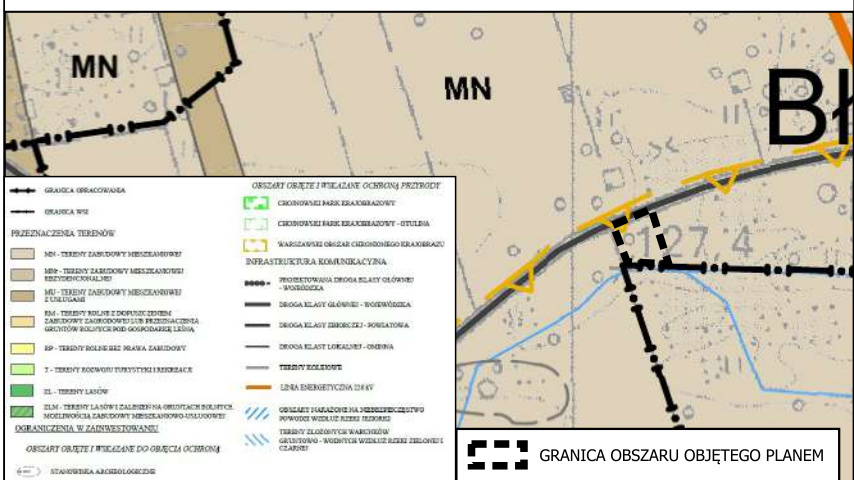
Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- ROWY
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

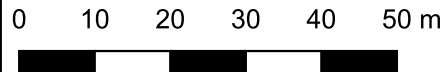


Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

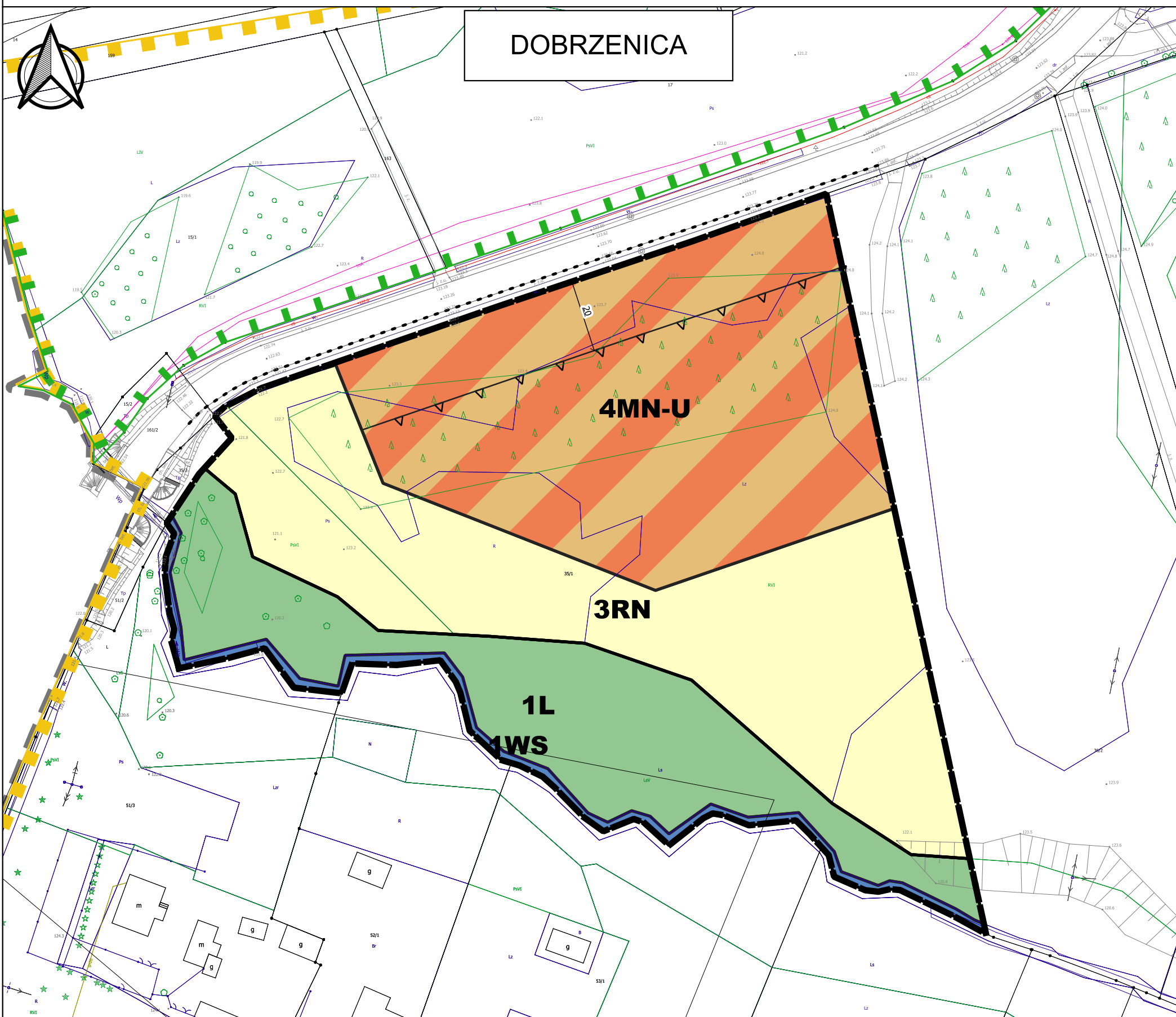
FAZA: UCHWALENIE
SKALA 1:1000
DATA: LUTY 2026



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU
- GRANICA TERENU
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ RODZINNEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

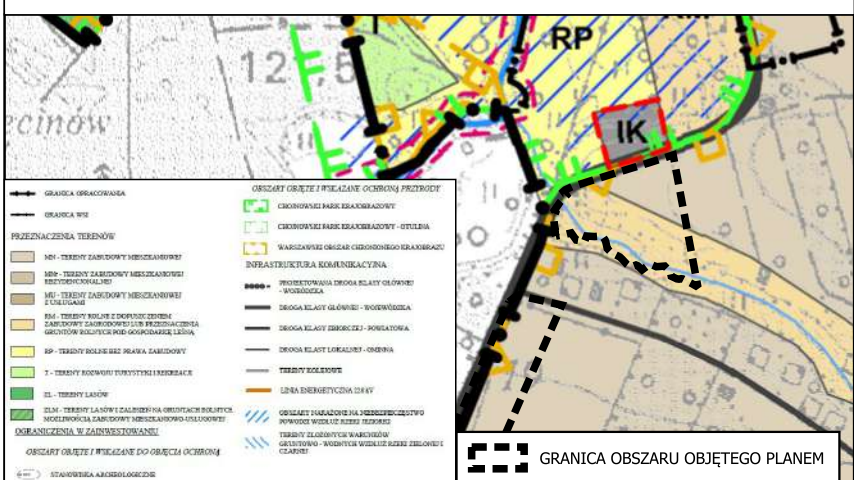
Załącznik nr 5
do Uchwały Nr
XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- L - TEREN LASU
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ
- INFORMACJA**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PRAŻMÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

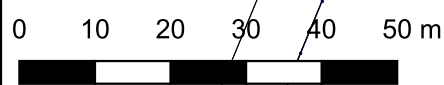
Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK W MIEJSCOWOŚCIACH KĘDZIERÓWKA, GABRYELIN, WOLA WĄGRODZKA, ZADĘBIE, BŁONIE, DOBRZENICA - ETAP I

FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:1000

DATA: LUTY 2026



Załącznik nr 6 do uchwały nr XXVI.278.2026

Rady Gminy Prażmów

z dnia 25 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Prażmów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2025 r. do dnia 21 stycznia 2026 r. w terminie do 5 lutego 2026 r. wpłynęła jedna uwaga, która została odrzucona.

Tym samym Rada Gminy Prażmów stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągrodzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Prażmów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2026-02-05 (data stępla pocztowego) 2026-02-09 (data wpływu do Urzędu Gminy)	Osoba fizyczna	Wnoszę o niedokonywanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 168/4 do czasu naprawienia szkód i naruszeń oraz przedstawienia dokumentacji na legalność działań właściciela.	168/4 Kędzierówka			+		+	Właścicielka działki sąsiadującej z działką 168/4 nie zgadza się na zmianę przeznaczenia działki sąsiada.

Załącznik nr 7 do uchwały nr XXVI.278.2026
Rady Gminy Prażmów
z dnia 25 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych działek w miejscowościach Kędzierówka, Gabryelin, Wola Wągradzka, Zadębie, Błonie, Dobrzenica – ETAP I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXVI.278.2026

Rady Gminy Prażmów

z dnia 25 lutego 2026 r.

Zalacznik8.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę